

	Einzeleigentum	Wohnungseigentum (WEG)	Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	GmbH (u.a. Syndikat-Modell)	GmbH & Co. KG	Verein (meist als e. V.)	Genossenschaft (eG)	Erbbaurecht (insbes. trias-Modell)	
Zweck	wirtschaftlich	wirtschaftlich	wirtschaftlich	wirtschaftlich	wirtschaftlich	ideelle Ziele §21 BGB	Förderung der Mitglieder	Sicherung von Projektzielen	
Eigentum	Individuelles Eigentum	Individuelles Eigentum und gemeinschaftliches Eigentum	Gemeinschaftliches Eigentum	Eigentum der GmbH	Individuelles Eigentum am KG-Anteil	Eigentum des Vereins	Eigentum der Genossenschaft	Grundstück und Erbbaurecht (Gebäude) in untersch. Eigentum	
Realisierung von Wertsteigerungen	individ. Realisierung von Wertsteigerungen	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung	individuelle Realisierung von Wertsteigerungen, je nach Vertragsgestaltung	Bei Auflösung eines nicht gemeinnützigen Vereins: Aufteilung des Vermögens unter den Mitgliedern Bei Auflösung eines gemeinnützigen Vereins: Vermögen geht an andere gemeinnützige Einrichtung.	Realisierung von Wertsteigerungen je nach Satzungsgestaltung	Der Erbbaurechtsvertrag kann die „Mitnahme“ von Wertsteigerungen begrenzen.	
Gründungsaufwand und gesetzliche Kontrollen	keiner	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	GbR-Vertrag kann, muss aber nicht notariell beurkundet werden. Anwalt ratsam.	Gesellschaftervertrag	GmbH-Vertrag plus KG-Vertrag	Satzung, Eintragung ins Vereinsregister Notar zur Unterschriftsbeglaubigung bei gemeinnützigem Verein auch Anerkennung durch das Finanzamt	Satzung, wirtschaftliches Konzept, Prüfung durch genossenschaftlichen Prüfungsverband, Prüfungskosten	Erbbaurechtsvertrag	
Rechtsanwalts-, Notar- und Gerichtskosten werden bei allen Rechtsformen fallen. Die genaueren Kosten dafür müssen im Einzelfall erfragt werden.									
Haftung	volle persönliche Haftung	volle persönliche Haftung für Sondereigentum, anteilig für gemeinschaftliches Eigentum	volle persönliche (gesamtschuldnerische) Haftung der Gesellschafter	beschränkt auf das Gesellschaftsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Gesellschafter	beschränkt auf das Gesellschaftsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Kommanditisten, GmbH als Komplementärin haftet voll	beschränkt auf das Vereinsvermögen, grds. keine persönliche Haftung der Mitglieder	beschränkt auf das Vermögen der Genossenschaft; grds. keine persönliche Haftung der Mitglieder	Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber sind jeweils für die eigenen Belange haftbar und verantwortlich.	
Mitgestaltung/Mitwirkung	alleiniges Entscheidungsrecht	Für das gemeinschaftliche Eigentum grds. Mehrheitsentscheidungen	grundsätzlich pro Gesellschafter eine Stimme, Einstimmigkeitsentscheidungen, es sei denn, im Vertrag anders geregelt.	Stimmrecht nach Höhe der Gesellschafteranteile, grds. Mehrheitsentscheidungen	Kommanditisten grds. von der Geschäftsführung und Vertretung ausgeschlossen	pro Mitglied eine Stimme	pro Mitglied eine Stimme	Durch die Zweckbestimmung des Grundstücks starke Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten möglich.	
Dauerhaftigkeit gemeinschaftsorientierter Ziele	zwischen Nachbarn zu gestalten	Vor- und Ankaufsrechte, Zustimmungserfordernisse bei Verkauf und Vermietung, schwierig umsetzbar, da der Schutz des Eigentumsgedankens bei der WEG Vorrang hat	entsprechend der Gestaltung des GbR-Vertrages, Aufnahme eines „Hüters der GbR-Ziele“ ist denkbar. (s. dazu Broschüre der Stiftung trias „Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte“)	entsprechend der Gestaltung des Gesellschaftervertrages – Im Syndikat-Modell ist die Mietshäuser-Syndikat GmbH als Gesellschafter der jeweiligen Projekt GmbH der Garant dafür, dass die Immobilie nicht veräußert, oder in Wohnungseigentum umgewandelt wird.	entsprechend der Gestaltung des Gesellschaftervertrages	entsprechend der Satzungsgestaltung Ein Schutz der ideellen Ziele kann eine hohe Mitgliederzahl sein. Ein gemeinnütziger Verein ist im Falle seiner Auflösung verpflichtet, sein Vermögen einem zuvor bestimmten gemeinnützigen Zweck zuzuführen.	entsprechend der Satzungsgestaltung Die demokratische Grundstruktur der Genossenschaft wird als Schutz gesehen. Bei Auflösung der Genossenschaft würde das Vermögen auf die Genossen verteilt werden.	In der Regel 99jähriger Vertrag sichert die Projektziele Im trias-Modell sichert die Stiftung trias über die Zweckbestimmung des Erbbaurechts, dass das Grundstück seiner ideellen Zweckbestimmung entsprechend genutzt wird.	
Finanzierung									
Kapitalausstattung	Eigenmittel, i. d. R. 25-30 %	Eigenmittel, i. d. R. 25-30 %	Eigenmittel, i. d. R. 25-30 %	Mindestens EUR 25.000 für die GmbH-Gründung. Daneben 25-30 % Eigenmittel.	Mindestens EUR 25.000 für die GmbH	u. U. nicht nur durch Einlagen der direkten NutzerInnen	u. U. nicht nur durch Einlagen der direkten NutzerInnen, ggf. auch durch Geschäftsanteile von investierenden Mitgliedern	Erbbaurechtsgeber benötigt eigenes Kapital (trias: Schenkungen)	

Überblick über Rechtsformen und typische Charakteristika.

Quelle: Stiftung trias, Hattingen